



Tribunale di Pavia
Esecuzione Immobiliare n. 92/2024

PROMOSSA DA

rappresentata da

CONTRO



Giudice dell'Esecuzione
Dr. ERMINIO RIZZI

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Lotto A

Perito Estimatore:

Geom. PAOLO MORINI

Iscritto all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Pavia al n. 275
Via Codalunga 14, 27050 Torrazza Coste (Pv)

Tel. 038382395 – email p.morini@live.it

CONCLUSIONI*anticipazioni dei contenuti della relazione di stima***A. - IDENTIFICAZIONE**

Lotti di terreno in zona produttiva siti in Comune di San Cipriano Po con accesso da via Tobagi. Parte dei terreni sono perimetrati da recinzione in cui vi è ingresso carraio e pedonale. La superficie complessiva è di circa millequattrocento metriquadrati.
Il tutto riportato a Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali: Foglio 12 particelle 516/519/517/520/523

B. - QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA

Quota di 1/1

C. - STATO DI POSSESSO

Occupato con contratto d'affitto

D. - REGIME PATRIMONIALE

Acquisto effettuato in stato civile libero

E. - ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 5/05/2006 con presentazione n. 30 di n.ri 643/4041, per complessivi € (capitale €) durata anni a favore di in forza di atto di mutuo in data 28/04/2006 n. 734/8/23370

ai rep. Notaio F. Tonalini;

- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 15/10/2012 con presentazione n. 3 di n.ri 757/6457, per complessivi € (capitale €) a favore di con sede in in forza di atto 10/10/2012 n. 344/7712 di rep.;

- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 22/02/2013 con presentazione n. 1 di n.ri 113/1104, per complessivi € (capitale €) a favore di a con sede in in forza di atto 14/02/2013 n. 491/7713 di rep.;

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 22/03/2024 ai n.ri 1770/2188, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 26/02/2024 n. 1381 di rep. Tribunale di Pavia a favore c con sede in C.F.

F. - VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO

€ (euro quindicimila)

G. - CRITICITA' VARIE

Regolarizzazione edilizia

1. - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotti di terreno in zona produttiva siti in Comune di San Cipriano Po con accesso da via Tobagi. Parte dei terreni sono perimetrati da recinzione in cui vi è ingresso carraio e pedonale. La superficie complessiva è di circa millequattrocento metriquadrati.

Il tutto riportato a Catasto Terreni con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 12

particella 516, metri quadri 25, rendita € 0.31

particella 519, metri quadri 9, rendita € 0.09

particella 517, metri quadri 720, rendita € 8.92

particella 520, metri quadri 347, rendita € 3.49

particella 523, metri quadri 320, rendita € 3.20

Nota: le risultanze dei vigenti registri catastali derivano dal frazionamento delle particelle contenute nell'atto di pignoramento – Si rimanda alle visure allegate.

Coerenze in senso orario da Nord della particella 516 :

Nord: p.lla 49

Est: p.lla 519

Sud: p.lla 517

Ovest: p.lla 227

Coerenze in senso orario da Nord della particella 519 :

Nord: p.lla 49

Est: p.lla 523

Sud: p.lla 520

Ovest: p.lla 516

Coerenze in senso orario da Nord della particella 517 :

Nord: p.lla 516

Est: p.lla 520

Sud: p.lla 518

Ovest: p.lla 227 e 167

Coerenze in senso orario da Nord della particella 520 :

Nord: p.lla 519

Est: p.lla 523

Sud: p.lla 521

Ovest: p.lla 517

Coerenze in senso orario da Nord della particella 523 :

Nord: p.lla 522

Est: p.lla 522

Sud: p.lla 522

Ovest: p.lla 520

2. - STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo in data 17/01/2025 gli immobili oggetto di pignoramento risultavano occupati dal sig. _____ seguito di contratto d'affitto stipulato in data 23/08/2022 e registrato 28/08/2022 al n. 5890 serie 31. Gli immobili sono occupati con titolo opponibile alla procedura.

3. - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Ispezione presso la Conservatoria dei RR.Ll. di Voghera con i Repertori aggiornati.

3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

3.1.1 Domande Giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

3.1.2 Convenzioni Matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale: Nessuna

3.1.3 Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

3.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura desunti dalle ispezioni ipotecarie aggiornate e dalla relazione notarile.

3.2.1 Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta a Voghera in data 5/05/2006 con presentazione n. 30 ai n.ri 663/4061 per complessivi € 0 (capitale € - durata anni 1 a favore di Banca di [redacted] con sede in [redacted] in forza di atto di mutuo in data 28/04/2006 n. 73476/23370 di rep. Notaio F. Tonalini, a carico di [redacted]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 349-351-353-341-342.

- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 15/10/2012 con presentazione n. 3 ai n.ri 757/6457, per complessivi € [redacted] (capitale € [redacted] a favore di [redacted] con sede in [redacted] C.F. [redacted] in forza di atto 10/10/2012 n. 344/7912 di rep., a carico di [redacted]

L'ipoteca grava sulla quota di 1/4 di proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-376-378-380-383.

- ipoteca legale iscritta a Voghera in data 22/02/2013 con presentazione n. 1 ai n.ri 113/1106, per complessivi € 63'987.66 (capitale € 31'993.83) a favore di [redacted] in forza di atto 14/02/2013 n. 491/7913 di rep., a carico di [redacted]

L'ipoteca grava sulla quota di 1/2 di proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-376-378-380-383.

3.2.2 Pignoramenti

- pignoramento immobiliare trascritto a Voghera in data 22/03/2024 ai n.ri 1770/2188, a seguito di verbale di pignoramento immobiliare in data 26/02/2024 n. 1381 di rep. Tribunale di Pavia a favore di [redacted] contro: [redacted]

L'ipoteca grava sulla piena proprietà degli immobili oggetto di E.I. riferiti agli immobili identificati a catasto terreni al foglio 12 particelle 341-342-342-351-353.

4. - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Cause in corso: Nessuna risultante dalle trascrizioni immobiliari.

Servitù: Si rimanda agli atti d'acquisto relativamente ad una servitù di passaggio.

Regolarizzazione edilizia: ved. Cap. 6.

5. - PRECEDENTI PROPRIETARI

Storicamente vengono riportati gli estremi degli atti, desunti dall'esame dei Registri Immobiliari e dalla relazione notarile, a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà.

5.1 Titolare Attuale

Le unità immobiliari risultano di piena proprietà dei soggetti eseguiti per acquisto fattone in data 28/04/2006 n. 73477/23369 di rep. Notaio F. Tonalini trascritto a Voghera il 5/05/2006 con presentazione n. 29 ai n.ri 2770/4070, contro [redacted] Valore dichiarato di € 60'000. Nell'atto di compravendita sono riportati gli identificativi catastali riferiti alle particelle 349-351-353 del foglio 12.

5.2 Precedenti Proprietari

1) A [redacted] con decreto di trasferimento del Tribunale di Pavia n. 540/2005 di rep. trascritto a Voghera in data 21/06/2005 con presentazione n. 51 ai n.ri 3543/5509 contro:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Nell'atto sono riportati i seguenti identificativi catastali: foglio 12 particelle 62-63-64.
Ulteriori proprietari oltre il ventennio.

6. - VERIFICHE DI CONFORMITA' URBANISTICHE e CATASTALI

6.1 Pratiche edilizie e amministrative

Dall'ispezioni presso l'archivio Comunale non risultano essere state presentate pratiche edilizie sugli immobili oggetto di perizia.

6.2 Accertamento di conformità Urbanistico-Edilizia

In sede in sopralluogo si sono rilevate la realizzazione di una recinzione e di una tettoia per le quali non sono state rilasciate autorizzazioni. La tettoia dovrà essere oggetto di rimozione in quanto non collaudabile staticamente secondo la vigente normativa. Il costo per la rimozione è quantificabile in circa € 1'200 mentre il costo di regolarizzazione della recinzione è quantificabile in circa € 3'500 (sanzione ed oneri professionali compresi).

Con prot. 2573 del 9/08/2024 è stato rilasciato il certificato di destinazione urbanistica che inserisce i terreni in ambito del tessuto urbano consolidato produttivo di completamento (art. 12 N.T.A. del P.D.R.). A seguito di ulteriori verifiche sul posto appare che le particelle 516 e 519 sono però ricomprese nell'ambito della viabilità.

6.3 Accertamento di conformità Catastale:

E' stata perfezionata l'individuazione catastale con tipo di frazionamento prot. 86469 del 16/04/2025.

6.4 Intestazione

Corrispondente all'attuale proprietà riferita ai soggetti eseguiti.

7. - DESCRIZIONE DEI BENI

7.1 Descrizione

I terreni s'inseriscono in una zona semi-periferica, ma completamente urbanizzata nel Comune di San Cipriano Po distante circa seicento metri dal centro cittadino dove sono concentrati i servizi pubblici e gli esercizi commerciali principali. Il tessuto urbano è costituito prevalentemente da costruzioni destinate ad attività produttive con fabbricati plurifamiliari realizzati in attuazione di piani risalenti a pochi decenni fa. Il traffico è discretamente limitato e la dotazione di posteggi è più che sufficiente. La stazione ferroviaria più vicina è quella sita nel Comune di Broni che dista circa sei chilometri.

La città di Pavia, capoluogo di Provincia, dista circa trenta chilometri. I centri limitrofi sono raggiungibili tramite regolare servizio di autolinee e il casello autostradale più vicino è quello di Stradella, sulla A/21 - Torino/Piacenza distante solo tre chilometri.

Il compendio pignorato è costituito di fatto da terreni pianeggianti di una superficie complessiva di 1421 mq, aventi accesso attraverso la via pubblica. Il fondo dei terreni è in parte stato perfezionato con la stesa di ghiaia, ed una porzione dei terreni è perimetrata da recinzione.

7.2 Calcolo della Superficie Commerciale

La superficie commerciale è da intendersi come la somma della superficie lorda dell'immobile, secondo i criteri proposti dalle seguenti normative: D.P.R. n. 138/98, allegato C.

Identificazione	Superficie (mq)	Coefficiente di ragguaglio	Sup. Commerciale (mq)
Particelle 516-519	34	1	34
Particelle 517-520-523	1'387	1	1'387

7.3 Caratteristiche (stato di fatto)

Legenda livello di manutenzione e conservazione:

◆◆◆◆ Ottimo / ◆◆◆ Buono / ◆◆ Discreto / ◆ Sufficiente / ◆ Scarso

> Caratteristiche del Fabbricato

Recinzione: parte con recinzione metallica a maglie sostenuta da pali in ferro e parte su cordolo in calcestruzzo in cui è presente anche cancello carraio - ◆◆

Pavimentazione: macinato di ghiaia in parte - ◆

Urbanizzazioni: non verificabili.

8. - VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

8.1 Criterio di stima

Sintetico comparativa con valutazione a corpo rapportata alla superficie commerciale di riferimento determinata.

Il metodo comparativo, comunque prudentiale, consiste nella relazione tra le caratteristiche dell'immobile ed i valori unitari per beni simili a quelli oggetto di esecuzione individuati tra le compravendite del mercato immobiliare. Trattandosi di vendita forzata si assume come parametro di riferimento il valore medio per metro-quadrato di superficie desunto dalle fonti d'informazione indicate nel paragrafo che segue. Nell'assumere il valore unitario è stata considerata la procedura di vendita ed il momento del mercato immobiliare.

Si precisa inoltre che, poiché le superfici reali o commerciali rilevate servono al perito solo come strumento intermedio per ancorarsi a criteri oggettivi e situazioni storiche, la valutazione è da intendersi a corpo e non a misura.

Con riferimento allo stato di occupazione se l'immobile risulta affittato con regolare contratto di locazione stipulato anteriormente al pignoramento, si specificherà e si adotterà opportuna decurtazione

8.2. Fonti d'informazione

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, Operatori del settore edilizio ed immobiliare della zona, Bollettino della Federazione Italiana Mediatori ed agenti d'affari.

8.3. Valutazione

Considerato lo stato generale d'uso e di manutenzione degli immobili si applica il seguente valore unitario medio di 20 €/mq per i terreni in zona produttiva e di 5 €/mq per la superficie in zona di viabilità.

Valore Lordo di stima: € 27'910,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15%, per assenza della garanzia per vizi ed incentivi all'asta:

- € 4'186,5

Decurtazione per lo stato di possesso - 15%:

- € 4'186,5

Spese tecniche presumibili di regolarizzazione urbanistica:

- € 4'700,0

Somma delle decurtazioni

- € 13'073,0

Valore complessivo al netto delle decurtazioni

€ 14'837

9.1. Prezzo a Base d'Asta

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova ed in funzione della quota di proprietà di 1/1 viene determinato, per arrotondamento, in € 15'000 (Euro quindicimila).

Con quanto relazionato, in base alle proprie valutazioni tecnico-discrezionali, il perito incaricato ritiene di aver debitamente assolto l'incarico ricevuto e si tiene a disposizione dell'ill.mo G.d.E. per ogni chiarimento.

Il C.T.U.: Geom. Paolo Morini

ALLEGATI:

- Documentazione fotografica a colori
- Visure Conservatoria Registri Immobiliari
- Atto di Provenienza
- Visure catastali e ricevuta frazionamento
- Estratti di mappa catastale
- Certificazione Agenzia Entrate per verifica contratti d'affitto
- Stralcio P.G.T.
- Certificato di destinazione urbanistica.